



Amtsgericht Dresden
Zwangsversteigerung
Roßbachstraße 6

01069 Dresden

MARKTWERTGUTACHTEN

(i.S.d. § 194 BauGB)

über den 112,10 / 1.000 Miteigentumsanteil
an dem gemeinschaftlichen Eigentum für das mit
einem Mehrfamilienwohnhaus bebaute Grundstück

in 01662 Meißen, Marienhofstraße 4a, 4b

verbunden mit dem **Sondereigentum an der Wohnung**
im EG links, Hauseingang 4b im ATP mit **Nr. 6** bezeichnet
nebst Kellerraum Nr. 6



Der Marktwert der im Wohnungsgrundbuch des Amtsgerichtes Meißen von Meißen
links d. Elbe, Blatt 3886 vorgetragenen Eigentumswohnung wurde
zum Wertermittlungstichtag 25.10.2024 ermittelt mit **rd. 120.000,00 €**.

Aktenzeichen: AG Dresden, Az. 520 K 96/24
Ausfertigung: Nr. 1
Ausfertigungsdatum: 27. Januar 2025

Dieses Gutachten besteht aus 34 Seiten zzgl. 7 Anlagen mit insgesamt 32 Seiten.
Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Sachverständigenbüro Berge

Inh. Dipl. Ing. (FH) Katja Ehrlich
Sachverständige für Markt- und
Beleihungswertermittlung von Immobilien
nach DIN EN ISO/IEC 17024

Mitglied im Gutachterausschuss des
Landkreises Meißen

Büro Riesa
Am Stadtpark 1a
01589 Riesa

Telefon +49 (0) 3525/730387
Funk +49 (0) 173/8831776

Büro Meißen
Neuzaschendorf 3
01662 Meißen

Telefon +49 (0) 3521/754215
Fax +49 (0) 3521/754216

E-Mail
katja.ehrlich@wertermittlung-berge.de

Steuernr. 209/215/04498
Ust.-ID DE 222 668 227

Bankverbindung
Sparkasse Meißen
IBAN DE78 8505 5000 3000 0244 75
BIC SOLADES1MEI

Zusammenfassung der wichtigsten Informationen zum vorliegenden Gutachten

Übersicht wichtiger Objektdaten	
Grundbuchangaben:	Grundbuchamt Meißen Wohnungsgrundbuch von Meißen links d. Elbe, Blatt 3886
Katasterangaben / Miteigentumsanteil:	112,10 / 1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück Gemarkung Meißen, Flst. 776 n (2.000 m²), Gebäude- und Freifläche, Marienhofstraße 4a, 4b verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung einschließlich Keller, im ATP mit Nr. 6 bezeichnet
Postanschrift:	Marienhofstraße 4b 01662 Meißen
Objektart:	Eigentumswohnung zur Eigennutzung oder Kapitalanlage
Wohnungsbezeichnung lt. ATP:	Nr. 6
Wohnlage:	sehr gute Wohnlage (Aussichtslage auf das Elbtal und die rechte Elbseite des Stadtgebietes Meißen)
Kurzbeschreibung des Mehrfamilienwohnhauses:	zweigeschossiges, freistehendes Mehrfamilien- wohnhaus (Bj. um 1982) in Blockbauweise mit Sat- teldach; Dachgeschoss überwiegend zu Wohnraum ausgebaut; umfassende Sanierung und Aufteilung gemäß § 8 WEG im Jahr 1995 in insgesamt 10 Wohnungen (Zweispänner); Gebäude voll unterkel- lert; Erdgaszentralheizung; großer Garten mit Wä- scheplatz; keine PKW-Stellplätze auf dem Grund- stück keine Nebengebäude durchschnittlich gestaltete Außenanlagen
Baulicher Zustand des Gemeinschaftseigentums:	normal (Erneuerung der Dacheindeckung geplant und Teil- kostendeckung über Sonderumlage)
Instandhaltungsrücklage / Hausgeld:	Gesamtrücklage per 06.10.2024: 145.365,39 € Hausgeldzahlung ab 01.01.2024: 584,00 €/Monat

Grundstücksbezogene Merkmale:	<u>keine</u> Eintragung im Baulastenverzeichnis <u>kein</u> Kulturdenkmal i.S.d. § 2 SächsDSchG, jedoch in bestehende Sichtachsen zu Kulturdenkmälern Grundstück <u>nicht</u> im Überschwemmungsgebiet der Elbe gelegen
Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs: (Wohnungsgrundbuch von Meißen links d. Elbe, Blatt 3886)	<u>lfd. Nr. 4:</u> Zwangsversteigerungsvermerk; eingetragen am 14.05.2024

Lage der Eigentumswohnung:	Hauseingang Marienhofstraße 4b (ETW Nr. 6, EG links)
Wohnfläche:	67,35 m²
Raumaufteilung:	3-Raumwohnung mit Flur, Küche, Bad/WC, Wohnzimmer mit Loggia, Schlafzimmer, Kinderzimmer
Wohnraumausstattung:	mittlere Ausstattung
Zugeordneter Kellerraum:	Nr. 6
Eingeräumte Sondernutzungsrechte:	keine
Für andere Einheiten eingeräumte Sondernutzungsrechte:	keine
Nutzung zum Wertermittlungstichtag:	Eigennutzung
Baulicher Zustand des Sondereigentums:	unbekannt (Innenbesichtigung verwehrt)
Bewegliche Gegenstände gemäß § 74 a Abs. 5 S. 2 ZVG:	unbekannt (Innenbesichtigung verwehrt)

Übersicht der Wertermittlungsergebnisse	
Basis der Marktwertermittlung:	Außenbesichtigung
Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag / Tag der Ortsbesichtigung:	25.10.2024
Marktwert (i.S.d. § 194 BauGB): (unter Berücksichtigung des Risikos der Außenbesichtigung)	rd. 120.000,00 €
Benchmarks: relativer Wert auf der Basis des vorläufigen Ertragswertes von rd. 127 T€: Rohertragsfaktor auf der Basis des vorläufigen Ertragswertes von rd. 127 T€: Nettoanfangsrendite auf der Basis des vorläufigen Ertragswertes von rd. 127 T€:	rd. 1.895 €/m² Wfl. 19,7 3,5 %
Wertermittlungsverfahren:	Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34 ImmoWertV)
Standortqualität: Objektqualität: Drittverwendung / Vermietbarkeit: Objektrisiko: Verkäuflichkeit:	sehr gut normal gut erhöht (verwehrte Innenbesichtigung) gut
SWOT – Analyse	
Positive Standortmerkmale:	❖ Große Kreisstadt Meißen (30.000 Einwohner) ❖ äußere Speckgürtellage zur Landeshauptstadt Dresden ❖ sehr gute Wohnlage (Aussichtslage in ruhigem Wohnviertel) ❖ gepflegtes Wohnumfeld (Villenviertel) ❖ fußläufige Erreichbarkeit der Meißner Altstadt mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten ❖ Anschluss an den ÖPNV (Stadtverkehr) ❖ PKW-Parkmöglichkeiten im unmittelbaren Straßenrandbereich
Negative Standortmerkmale:	❖ Lage des Stadtteils Plossen oberhalb der Meißner Altstadt und mit starkem Gefälle zur Altstadt (Anwohner je nach körperlicher Fitness auf den ÖPNV oder den PKW angewiesen)

Positive Objektmerkmale:	❖ MFH mit nur 10 Wohneinheiten ❖ Aufteilung nach § 8 WEG und Sanierung des Gebäudes im Jahr 1994/1995 ❖ Lage der ETW Nr. 6 im EG li. (Zweispänner) ❖ 3-Raum-Wohnung mit Loggia ❖ rd. 67 m² Wfl. ❖ zugeordneter Kellerabstellraum ❖ angesparte Instandhaltungsrücklage für das Gemeinschaftseigentum ❖ ca. 50 % der Wohnungen im Haus eigengenutzt
Negative Objektmerkmale:	❖ kein zugehöriger PKW-Stellplatz ❖ verwehrte Innenbesichtigung ❖ Instandhaltungszustand des Sondereigentums unbekannt ❖ Eigennutzung zum Wertermittlungsstichtag
Nutzungsmöglichkeiten:	❖ Eigennutzung oder Kapitalanlage

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Angaben zur Auftragserteilung und zur Auftragsabwicklung	7
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	7
1.2	Angaben zum Auftraggeber	7
1.3	Angaben zur Auftragsabwicklung	7
1.4	Allgemeine und besondere Hinweise zum vorliegenden Gutachten	8
2	Grund- und Bodenbeschreibung	9
2.1	Lage	9
2.1.1	Makrolage	9
2.1.2	Mikrolage mit Einschätzung der Wohnlage	11
2.2	Gestalt / Form / Topographie	11
2.3	Erschließung, Grenzverhältnisse, Baugrund, Altlasten etc.	12
2.4	Privatrechtliche Situation	12
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	13
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	13
2.5.2	Bodenordnung.....	13
2.5.3	Bauordnungsrecht / Baugenehmigung	13
2.5.4	Bauplanungsrecht	13
2.5.5	Immissionsschutz, Umweltschutz, Naturschutz u.a.	13
2.5.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	14
2.6	Nutzung/Vermietung der Wohnung zum Wertermittlungsstichtag 25.10.2024	14
3	Beschreibung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum	15
3.1	Vorbemerkungen.....	15
3.2	Beschreibung des Gemeinschaftseigentums	15
3.2.1	Allgemeine Angaben zum Gebäude	15
3.2.2	Ausstattungsmerkmale des Gemeinschaftseigentums	15
3.2.3	Bauzustand des Gemeinschaftseigentums	16
3.2.4	Energieeffizienz.....	16
3.2.5	Wesentliche gemeinschaftliche Außenanlagen	16
3.3	Beschreibung des Sondereigentums (ETW Nr. 6).....	17
3.3.1	Allgemeine Merkmale	17
3.3.2	Ausstattungsmerkmale des Sondereigentums	17
3.3.3	Baulicher Zustand	18
4	Marktwertermittlung	19
4.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	19
4.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	19
4.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren.....	19
4.1.3	Zu den herangezogenen Verfahren	20
4.1.4	Anmerkungen zur Modellkonformität	21
4.2	Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück	21
4.3	Bodenwertermittlung	22
4.3.1	Gesamtbodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich A (Wohnbaufläche)	22
4.3.2	Gesamtbodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich B (Garten)	23
4.3.3	Ermittlung der anteiligen Bodenwerte des Wohnungseigentums	23
4.4	Ertragswertermittlung	24
4.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	24
4.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	24
4.4.3	Ertragswertberechnung	26
4.4.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	27
4.5	Plausibilisierung des ermittelten Ertragswertes	31
4.6	Marktwert	32
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	34

1 Angaben zur Auftragserteilung und zur Auftragsabwicklung

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Eigentumswohnung zur Eigennutzung oder Kapitalanlage
Objektadresse:	Marienhofstraße 4b 01662 Meißen
Grundbuch- und Katasterangaben:	112,10 / 1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück Gemarkung Meißen, Flst. 776 n (2.000 m ²) Gebäude- und Freifläche Marienhofstraße 4a, 4b verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung samt Keller im ATP mit Nr. 6 bezeichnet
Eingeräumte Sondernutzungsrechte:	keine

1.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Dresden -Zwangsversteigerung- Roßbachstraße 6 01069 Dresden (Beschluss vom 10.09.2024)
Zweck der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens

1.3 Angaben zur Auftragsabwicklung

Wertermittlungstichtag / Qualitätstichtag:	25.10.2024
Tag der Ortsbesichtigung:	25.10.2024
Informationen zum Ortstermin:	Mit Schreiben vom 19.09.2024 wurde den Verfahrensbeteiligten der Besichtigungstermin (25.10.2024, 10 Uhr) per Einschreiben schriftlich bekannt gegeben. Zum Termin war eine Vertreterin der Antragstellerin anwesend. Der Eigentümer ermöglichte den Zutritt zur Wohnung Nr. 6 nicht. Die Bewertung der Wohnung basiert daher auf einer äußerlichen Inaugenscheinnahme des Gebäudes und den vorliegenden Informationen.
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt: • unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 14.05.2024 Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen zusätzlich beschafft bzw. für die Wertermittlung angefordert: • lizenzierte Karten (Übersichtsplan, Ortsplan, vgl. Anlage 1) • Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 24.09.2024 (vgl. Anlage 2) • Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Meißen vom 29.10.2024 (vgl. Anlage 3)

- Teilungserklärung vom 21.12.1995 sowie Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 13.09.1994 (in Auszügen) aus der Grundbuchakte
- Auszug aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses des LK Meißen vom 11.12.2024 (1 Kauffall)
- Unterlagen der WEG-Verwaltung (Gesamtwirtschaftsplan 2024, Einzelwirtschaftsplan 2024 (vgl. Anlage 6); Kontoauszug zur Instandhaltungsrücklage vom 06.10.2024; Verwaltervertrag und Verwaltervollmacht, Gebäudeversicherung, Wohnflächenberechnung; Energieausweis vom 21.11.2018 (vgl. Anlage 7))

Hinzugezogene Onlineportale / Geoinformationssysteme

- Online-Portal der Denkmalschutzbehörde des Freistaates Sachsen (<http://denkmaliste.denkmalpflege.sachsen.de>)
- Geoportal des Landkreises Meißen mit den Themen Planen und Bauen, Umwelt und Natur, Verkehr (<https://cardo-map.idu.de/lramei/>)
- Onlineplattform „Die Versicherer“ (<https://www.dieversicherer.de/versicherer>)

Hinzugezogene regionale Auswertungen:

- Bodenrichtwertkarte des Landkreises Meißen 2024
- Grundstücksmarktbericht des Landkreises Meißen 2022
- Wohnlagenverzeichnis Stadt Meißen
- Wohnraummietspiegel der Stadt Meißen 2023
- Sprengnetter Preisspiegel Wohnen 01.07.2024
- Wohnungsmarktanalyse Meißen 2021
- Vergleichsmiete Sprengnetter 01.07.2024
- Empirica Regio GmbH, Gemeindeprofil Meißen, 03/2024

Hinzugezogene überregionale Auswertungen:

- MB-Research – internationale Marktdaten (<https://mb-research.de/>)
- Prognos Zukunftsatlas ® 2022
- vdp Index Q2/2024

1.4 Allgemeine und besondere Hinweise zum vorliegenden Gutachten

Die Beschreibung des Wohnungseigentums erfolgt in dem Umfang, wie es die vorliegenden Unterlagen und die Informationen erlauben.

Eine Innenbesichtigung der Wohnung konnte im Rahmen des Verfahrens nicht erfolgen.

Es wurden keine Untersuchungen hinsichtlich der Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge und schadstoffbelastete Baustoffe am Gebäude durchgeführt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie äußerlich erkennbar waren. Auswirkungen vorhandener Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert werden nur pauschal berücksichtigt.

In Abt. II des Grundbuchs bestehende Eintragungen sind innerhalb der Marktwertermittlung in einem Zwangsversteigerungsverfahren nicht wertmindernd zu berücksichtigen. Art und Umfang der mit den Eintragungen im Zusammenhang stehenden Nutzungen sind jedoch im Gutachten anzugeben. Der Wert, um den sich der Grundstückswert bei tatsächlicher Berücksichtigung mindern würde, ist zu berechnen und auszuweisen.

Schuldverhältnisse, die in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Ggf. auf dem Grundstück ruhende „öffentliche Lasten“ oder auch offene Hausgeldforderungen werden in dieser Wertermittlung ebenfalls nicht wertmindernd berücksichtigt, d.h. es wird der diesbezüglich unbelastete

Verkehrswert ermittelt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. noch offenen Forderungen bei der Aufteilung des Kaufpreises ausgeglichen werden.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Makrolage

Bundesland: Sachsen

Kreis: Meißen

Gemeinde/Ort: **Meißen**

Die Wein- und Porzellanstadt Meißen mit ca. 30.000 Einwohnern liegt unmittelbar an der Elbe, 25 km nordwestlich der Landeshauptstadt Dresden.

Die einzigartige Kulturlandschaft des Meißner Landes mit seiner reichen Geschichte, seiner landschaftlichen Schönheit im Elbtal, seiner Weinkultur und nicht zuletzt seinem Wahrzeichen der Albrechtsburg in Verbindung mit der mittlerweile zum größten Teil sanierten Meißner Altstadt locken jedes Jahr zurecht Hunderttausende aus nah und fern. Meißen gilt somit als Wohn- und Wirtschaftsstandort vor kulturhistorischer Kulisse. Das Meißner Porzellan zählt zu den ältesten Marken der Welt.

Die Große Kreisstadt Meißen mit ihrem Status als Mittelzentrum hat eine sehr gute soziale Infrastruktur. Neben zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten bietet Meißen seinen Bewohnern mehrere Kindertagesstätten, Grund- und Mittelschulen, ein Gymnasium, ein Hochbegabtgymnasium, Förderschulen sowie berufsbildende Schulen. Das Freizeit- und Sportangebot in der Stadt ist weitreichend. Zahlreiche mittelständische Wirtschaftsunternehmen sind in der Stadt ansässig.

Überörtliche Entfernungen:
(vom Bewertungsobjekt,
vgl. Anlage 1)

Nächstgelegene Mittelzentren:

Coswig-Zentrum (ca. 12 km entfernt)

Radebeul-Zentrum (ca. 19 km entfernt)

Großenhain-Zentrum (ca. 20 km entfernt)

Riesa-Zentrum (ca. 26 km entfernt)

Landeshauptstadt:

Dresden-Zentrum (ca. 30 km entfernt)

Nächstgelegene Bundesstraßen (innerorts):

B 6 (Leipzig - Dresden - Görlitz, ca. 2 km entfernt)

B 101 (Freiberg - Meißen - Elsterwerda, ca. 3 km entfernt)

Nächstgelegene Autobahnzufahrten:

AA Wilsdruff auf A 4 (ca. 14 km entfernt)

AA Radeburg auf A 13 (ca. 25 km entfernt)

AA Nossen auf A 14 (ca. 18 km entfernt)

Bahnhof:

Haltepunkt Meißen-Altstadt mit S-Bahnanbindung nach Dresden (ca. 700 m entfernt)

	<u>Flughafen:</u> Dresden-Klotzsche (ca. 30 km entfernt)
Einwohnerentwicklung:	<u>Empirica Regio 03/2024:</u> per 31.12.2021: insgesamt 29.011 Einwohner Bevölkerungsdichte: 938 Einwohner/km ² Bevölkerungsanstieg über die letzten 5 Jahre: 3,4 %  Bevölkerungsdynamik: wachsende Gemeinde aktuelles Durchschnittsalter 47,2 Jahre (deutschlandweit: 44,6 Jahre) Prognose der Einwohnerentwicklung bis zum Jahr 2045: - 13,2 %  Prognose lt. Statistischem Landesamt des Freistaates Sachsen: Variante 1: 2021-2025: +3,7 % 2021-2030: +4,1 % 2021-2035: +4,1 % 2021-2040: +3,6 % (Quelle: 8. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen 2022-2040, Datenblatt Stadt Meißen)
Kaufkraftentwicklung:	<u>MB-Research: Kaufkraft 2023 in Deutschland</u> Landkreis Meißen Kaufkraftindex 2023 (D = 100) → 91,9 Kaufkraftindex 2024 (D = 100) → 92,7 Wachstumsrate 2023 → 2024 in Euro/Kopf: +3,6 % <u>Empirica Regio 03/2024:</u> Haushaltseinkommen/Jahr 2022: 3.124 €/Monat (Anstieg um 19,1 % im 5-Jahres-Vergleich) → 25,9 % unterhalb des Landkreises Meißen → 31,5 % unterhalb des Bundesdurchschnitts
Beschäftigung:	<u>Empirica Regio 03/2024:</u> 2023: 12.799 sozialversicherungspflichtige Beschäftigte Arbeitsmarktdynamik: Beschäftigungsrückgang  Arbeitslosendichte (SGB II und SGB III): 8,6 % (im 5-Jahres-Vergleich, im Vergleich Landkreis Meißen: 4,8 %)
Wohnungsmarktentwicklung:	<u>Empirica Regio 03/2024:</u> 18.297 Wohnungen im Stadtgebiet Meißen 1,6 Personen/Wohnung mittlere Wohnfläche: 41,2 m ² Wohnungseigentumsquote: 19 % Errichtung von Ø 54 Wohnungen / Jahr (bezogen auf die letzten 5 Jahre, davon 52 % in MFH) 2017: Neubau von 4,2 Wohnungen/1.000 Einwohner  2022: Neubau von 1,5 Wohnungen/1.000 Einwohner  Mietniveau Stadt Meißen 2023: 5,20 – 9,20 €/m ² Wfl. Standardmieten: 6,20 €/m ² Wfl.

(Anstieg um 0,70 €/m² Wfl. seit 2018 + 12,7 %)
 Mietpreisniveau von Wohnungsangeboten im Bestand 2023:
 6,20 €/m² Wfl. (Anstieg zu 2022 um 1,6 %)
 Mieten in Neubauwohnungen 2023: 10,50 €/m² Wfl.
 (Anstieg um 11,7 % im 5-Jahres-Vergleich)

Zukunftsatlas ® 2022:

Landkreis Meißen:
 insgesamt ausgeglichene Chancen/Risiken
 Rang 267 von insgesamt 400 Kreisen / kreisfreien Städten

Klasse	Rang	Code	Kreis/Stadt	Demo- grafie	Arbeits- markt	Wettbewerb & Innovation	Wohlstand & soziale Lage	Stärke- rang	Dynamik- rang
5	264	05962	Märkischer Kreis	260	300	151	297	201	394
5	265	05113	Essen, Stadt	159	118	149	388	291	93
5	266	05120	Remscheid, Stadt	92	214	173	368	265	209
5	267	14627	Landkreis Meißen	367	137	373	151	243	310
5	268	14729	Landkreis Leipzig	320	255	303	152	277	155

(Quelle: Prognos Zukunftsatlas ® 2022, Seite 20)

2.1.2 Mikrolage mit Einschätzung der Wohnlage

(vgl. Anlage 1)

Das Mehrfamilienwohnhaus Marienhofstraße 4a, 4b befindet sich linkselbisch im oberhalb der Meißner Altstadt gelegenen Stadtteil Meißen-Plossen. Das Grundstück ist in ruhiger Aussichtslage gelegen mit Blick auf den Flusslauf der Elbe und das rechtselbische Stadtgebiet.

Unterhalb des Grundstücks in Richtung Elbe führt der Poetenweg als öffentlicher Wanderweg entlang. Am Fuße des Steilhanges verläuft die B 6.

Die Marienhofstraße selbst ist geprägt durch einen alleearartigen Baumbestand entlang der Straße und einseitige PKW-Parkmöglichkeiten. Sie ist vorrangig nur durch Anliegerverkehr frequentiert. Die Nachbarbebauung besteht vorrangig aus zweigeschossigen Villengebäuden in offener Bauweise. Das Wohnumfeld ist sehr gepflegt und weist einen hohen Anteil an Grünflächen auf.

Das Grundstück liegt in fußläufiger Erreichbarkeit von den Neumarktarkaden mit S-Bahnhof und der anschließenden Meißner Altstadt. Es besteht ein stärkeres Höhengefälle zwischen der Meißner Altstadt und dem Plossen, so dass trotz der Nähe zur Altstadt die Anwohner auf den ÖPNV oder den PKW tlw. angewiesen sind.

Eine Bushaltestelle mit Anbindung an den Meißner Stadtverkehr ist fußläufig erreichbar. Auch der S-Bahnhof mit Anschluss nach Meißen Triebischtal oder nach Dresden befindet sich in unmittelbarer Nähe.

Zusammenfassende Lageeinschätzung: **sehr gute Wohnlage
 (Aussichtslage auf die Elbe und das linkselbische Stadtgebiet Meißen)**

2.2 Gestalt / Form / Topographie

Gestalt, Form, Topographie:
 (vgl. dazu auch Anlage 2)

Flst. 776n:
 Straßenfront Marienhofstraße: ca. 40 m
 mittlere Tiefe: ca. 50 m
 Größe: 2.000 m²
 fast quadratische Grundstücksform
 Topographie: Hanglage; Geländeoberfläche von der Straße in Richtung Elbe abfallend

2.3 Erschließung, Grenzverhältnisse, Baugrund, Altlasten etc.

Straßenart:	Marienhofstraße = innerstädtische, alleeförmige Wohnstraße (vorrangig nur Anliegerverkehr)
Straßenausbau:	Fahrbahn aus Bitumen, Straßenbeleuchtung vorhanden, beidseitig befestigte Gehwege, einseitige PKW-Parkmöglichkeiten im Straßenrandbereich
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	<u>Versorgung:</u> • Strom • Trinkwasser • Erdgas • Telefon • TV via Satellit <u>Entsorgung:</u> • zentrale Abwasserentsorgung
Grenzverhältnisse:	• einseitige direkte Straßenanbindung • keine Grenzbebauung des Hauptgebäudes • Grenzbebauung durch benachbarte Nebengebäude • keine Überbauten • Grundstück nur in Teilen eingefriedet
Baugrund, Grundwasser: (soweit augenscheinlich ersichtlich):	normal tragfähiger, felsiger Baugrund; vermutlich niedriger Grundwasserspiegel <i>Hinweis:</i> In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.
Altlasten:	Eine Recherche beim Umweltamt des Landkreises Meißen bzgl. einer Eintragung im Altlastenkataster wurde auftragsgemäß nicht vorgenommen. Aufgrund der historischen Wohnnutzung des Grundstücks kann mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit davon ausgegangen werden, dass kein Altlastenverdacht besteht.

2.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Der Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 14.05.2024 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Wohnungsgrundbuchs von Meißen links d. Elbe, Blatt 3886 folgende Eintragungen: <u>Abt. II/1-3:</u> gelöscht <u>Abt. II/4:</u> Zwangsversteigerungsvermerk; eingetragen am 14.05.2024
Anmerkungen:	Der Grundbuchauszug ist dem vorliegenden Gutachten nicht beigelegt. Er kann im Zwangsversteigerungstermin eingesehen werden. Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs sind im Rahmen eines Zwangsversteigerungsgutachtens nicht wertmindernd in Abzug

zu bringen. Es ist jedoch mitzuteilen inwieweit und in welchem Umfang diese ausgeübt werden. Der Werteinfluss bei tatsächlicher Berücksichtigung der Eintragung ist dem Gericht gesondert mitzuteilen.

Eintragungen in Abt. III eines Grundbuchs bleiben im Rahmen einer Marktwertermittlung regelmäßig unberücksichtigt.

Grundbuchlich nicht gesicherte Rechte und Lasten:

Es wurden keine sonstigen, grundbuchlich nicht gesicherten Rechte und Lasten das Bewertungsobjekt betreffend im Zuge der Erstellung des Marktwertgutachtens bekannt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im
Baulastenverzeichnis:

Betreffs des Flst. 776n der Gemarkung Meißen besteht lt. Auskunft der Stadt Meißen vom 29.10.2024 keine Baulasteneintragung. (vgl. Anlage 3).

Denkmalschutz:

Das Gebäude ist nicht als Kulturdenkmal i.S.d. § 2 SächsDSchG geführt, befindet sich jedoch in Nachbarschaft und Sichtweite zu Kulturdenkmälern.

2.5.2 Bodenordnung

Bodenordnungsverfahren:

Das Bewertungsgrundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in keine Bodenordnungsverfahren involviert.

2.5.3 Bauordnungsrecht / Baugenehmigung

Bauordnungsrecht / Baugenehmigungen:

Es ist der Wertermittlung unterstellt, dass das Gebäude von der Baubehörde genehmigt errichtet wurde.

2.5.4 Bauplanungsrecht

Darstellungen im
Flächennutzungsplan/
Bebauungsplan:

Das Flurstück 776/n der Gemarkung Meißen ist im vorderen bebauten Grundstücksteil im Flächennutzungsplan der Stadt Meißen als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen. Die Zulässigkeit baulicher Vorhaben richtet sich hier nach § 34 BauGB.

Die untere Freifläche ist im Flächennutzungsplan der Stadt Meißen als Landwirtschaftsfläche ausgewiesen. Die Zulässigkeit baulicher Vorhaben richtet sich hier nach § 35 BauGB.

Sonstige Satzungen

-

2.5.5 Immissionsschutz, Umweltschutz, Naturschutz u.a.

Immissionsschutz:

Betreffs des Grundstücks bestehen der Nutzung entsprechende immissionsschutzrechtliche Belange.

Umweltschutz:

Das Grundstück ist im Einzugsgebiet des Oberflächenwasserkörpers (entspr. WRRL) der Elbe gelegen.

Betreffs des Grundstücks bestehen keine sonstigen umweltschutzrechtlichen Belange.

Naturschutz:

Betreffs des Grundstücks bestehen keine direkten naturschutzrechtlichen Belange. Der unmittelbar angrenzende Steilhang zur Elbe ist als Landschaftsschutzgebiet (LSG) ausgewiesen.

Naturrisiken:

Für das Grundstück besteht lt. Hochwasserrisikokarte des Freistaates Sachsen keine Hochwassergefahr.
(<https://www.umwelt.sachsen.de/>)

Lt. Naturrisiken-Analyse der Onlineplattform „Die Versicherer“ .
(<https://www.dieversicherer.de/versicherer/wohnen/hochwassercheck>) ist das Grundstück bei Starkregenereignissen leicht gefährdet.

2.5.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität):

bebaute obere Grundstücksteilfläche:
baureifes Land (gemäß § 3, Abs. 4 ImmoWertV)

unbebaute untere Grundstücksteilfläche:
landwirtschaftliche Nutzfläche (gemäß § 3, Abs. 1 ImmoWertV)

Beitrags- und Abgabenzustand:

Das Bewertungsgrundstück ist für die Hauptgrundstücksfläche bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB beitrags- und abgabefrei, jedoch kommunalabgabepflichtig.

2.6 Nutzung/Vermietung der Wohnung zum Wertermittlungsstichtag 25.10.2024

Die Eigentumswohnung Nr. 6 ist zum Wertermittlungsstichtag eigengenutzt.

3 Beschreibung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum

3.1 Vorbemerkungen

Grundlage für die Beschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegende Teilungserklärung vom 21.12.1995 und Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 13.09.1994. Sonder- und Gemeinschaftseigentum werden insoweit beschrieben, wie es auf der Basis der vorliegenden Informationen möglich ist. Die Beschreibung soll einem Bietinteressenten soweit wie möglich und vor allem nachvollziehbar alle wichtigen Informationen zur Immobilie liefern.

3.2 Beschreibung des Gemeinschaftseigentums

3.2.1 Allgemeine Angaben zum Gebäude

Gebäudeart:	freistehendes zweigeschossiges Mehrfamilienhaus in Blockbauweise; Satteldach; Dachgeschoss überwiegend ausgebaut; 2 Hauseingänge; Aufteilung als Zweispänner, Gebäude voll unterkellert; separater Kellerzugang an der Gebäuderückseite je Haushälfte; Loggia je Wohnung auf EG und OG-Ebene
Anzahl der Einheiten insgesamt:	10 Wohnungen
Baujahr:	1982 (lt. Energieausweis)
Modernisierungsgrad des Gemeinschaftseigentums:	weitestgehend saniert im Zeitraum 1994/1995 (mittlerer Sanierungsgrad)

3.2.2 Ausstattungsmerkmale des Gemeinschaftseigentums

Konstruktionsart:	Massivbau
Umfassungswände:	Ziegelmauerwerk oder Porenbeton; WDVS, Putzfassade mit Anstrich, Sockel farblich abgesetzt
Innenwände:	massiv
Geschossdecken:	Stahlbetondecken
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzbalkendachstuhl aus dem Baujahr <u>Dachform:</u> Satteldach ohne Aufbauten, jedoch mit Dachflächenfenstern <u>Dacheindeckung:</u> Betondachsteineindeckung aus dem Baujahr <u>Dachdämmung:</u> (vermutlich) Steinwolle im ausgebauten Bereich (Stand 1982) <u>Dachentwässerung:</u> Alu / PVC
Fenster:	isolierverglaste Kunststofffenster als Dreh-/Kippflügel; ETW Nr. 6 mit Aufsatzaußenjalousien aus Kunststoff
Außentüren:	<u>straßenseitige Treppenhauseingänge:</u> massiver Windfang mit bitumengedektem Flachdach; einflügelige isolierverglaste Kunststofftür (Stand 1994/95); Sicherheitsbeschlag und Sicherheitszylinderschloss, Dreifachverriegelung; montierte Einzelbriefkästen; Klingel-/Gegensprechanlage

	<u>gartenseitige Kellereingänge:</u> einflüglige Holztüren mit Glasausschnitt
Wohnungseingangstüren:	einflüglige Futtertüren als Röhrenspantüren mit Sicherheitsbeschlag und Sicherheitszylinderschloss
Geschosstreppen/Treppenhaus/ Kellerräume:	Treppenhaus vom EG bis DG als Podesttreppen mit Terrazzobelag und Holzgeländer; Wand- und Deckenbekleidung des Treppenhauses mit Putz und Anstrich, Sockelbereich farblich abgesetzt Betonfußboden auf Kellerebene; massive Kellerabstellräume mit einfachen Holzlattentüren
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung nach VDE- und DIN-Vorschriften mit modernisierter Hauptverteilung sowie Unterverteilung in jeder Wohnung (Stand 1994/1995); Leitungen unter Putz; Fernseh- und Telefonanschluss je Wohnung; Elektroherdanschluss je Wohnung
Heizung:	Zentralheizung auf Erdgasbasis (Kesseleinbau 1994/1995, keine Brennwerttechnik); Heizflächen in den Wohnungen: Standardplattenheizkörper; Warmwasserversorgung zentral über Heizung; keine sonstige Heizungsunterstützung
Gemeinschaftsräume:	Waschhaus und Fahrradkeller je Haushälfte
Besondere Bauteile:	Kelleraußentreppe aus Beton je Haushälfte

3.2.3 Bauzustand des Gemeinschaftseigentums

Bauzustand Gemeinschaftseigentum:	im Zeitraum 1994/1995 weitestgehend saniertes Gebäude in normalem Unterhaltungszustand; anstehende Erneuerung der Dacheindeckung; mittelfristig bestehende Notwendigkeit der Durchführung weiterer energetischer Sanierungsmaßnahmen (u.a. Umstellung der Heizungsanlage auf Brennwerttechnik)
Bauschäden/Baumängel am gemeinschaftlichen Eigentum:	keine
Instandhaltungsrücklage zum Stand 06.10.2024:	lt. vorliegendem Kontoausdruck Gesamtrücklage 145.365,39 € <i>Anmerkung:</i> Im Rahmen der geplanten Dachneueindeckung des Gebäudes wird lt. Auskunft der WEG-Verwaltung eine Sonderumlage i.H.v. ca. 100 T€ auf die Wohnungseigentümer entsprechend des jeweiligen Miteigentumsanteils erfolgen.

3.2.4 Energieeffizienz

Endenergieverbrauch:	183,0 kWh/(m²*a) lt. Energieausweis vom 21.11.2018 (Effizienzklasse F - schlechter energetischer Zustand; empfohlene energetischer Sanierungsmaßnahmen im Bezug auf Heizungsanlage, Wärmedämmung im Bereich der Dachgeschosswohnungen und Außenwärmedämmung)
----------------------	--

3.2.5 Wesentliche gemeinschaftliche Außenanlagen

- Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- Wegebefestigung zu den Hauseingängen mit Betonpflaster
- Wegebefestigung um das Gebäude mit Ortbeton
- Betontreppe zum Wäscheplatz

- Einfriedung zum Steilhang mit einfachem Maschendrahtzaun
- diverse einfache Anpflanzungen

Die gemeinschaftlichen Außenanlagen des Grundstücks sind durchschnittlich gestaltet und befanden sich zum Wertermittlungsstichtag in einem gepflegten Zustand.

3.3 Beschreibung des Sondereigentums (ETW Nr. 6)

3.3.1 Allgemeine Merkmale

Lage:	Hauseingang: Marienhofstraße 4b, EG links
Wohnfläche und Raumaufteilung:	3-Raum-Wohnung mit folgender Aufteilung: ○ Flur ○ Küche ○ Bad/WC ○ Wohnzimmer mit Loggia ○ Schlafzimmer ○ Kinderzimmer
	Wohnfläche: 67,35 m²
Besonnung und Belichtung:	gut
Zuordnungen zum Bewertungsobjekt:	Kellerraum Nr. 6
Zuordnungen für andere Einheiten:	jede Wohnung mit 1 zugeordnetem Kellerraum
Zugeordnete Sondernutzungsrechte:	keine
Sondernutzungsrechte für andere Einheiten:	keine

3.3.2 Ausstattungsmerkmale des Sondereigentums

Der Zutritt zur Wohnung wurde verwehrt. Ausstattung und Zustand der Wohnungen konnten somit seitens der Sachverständigen nicht überprüft werden. Die nachfolgende Beschreibung der Ausstattung basiert auf Vermutungen im Bezug auf die Ausstattung der anderen Wohneinheiten im Haus.

Wohn-/Schlafräume/Flur:	
Bodenbeläge:	(vermutlich) Laminat
Wandbekleidungen:	(vermutlich) Putz oder Raufaser mit Anstrich
Deckenbekleidungen:	(vermutlich) Putz oder Raufaser mit Anstrich
Küche:	
Bodenbeläge:	(vermutlich) Fliesen oder PVC
Wandbekleidungen:	(vermutlich) Putz oder Raufaser mit Anstrich
Deckenbekleidungen:	(vermutlich) Putz oder Raufaser mit Anstrich
Sanitärbereich (Bad/WC):	
Bodenbeläge:	(vermutlich) Fliesen im mittleren Standard (Stand 90iger Jahre)
Wandbekleidungen:	(vermutlich) Fliesen raumhoch (Stand 90iger Jahre)
Deckenbekleidungen:	(vermutlich) Putz oder Raufaser mit Anstrich
Sanitäre Installation:	Badewanne; Hänge/WC mit Unterputzspülkasten, Handwaschbecken, Waschmaschinenanschluss, Lüftung über Fenster

Küchenausstattung:	K/W- Wasseranschluss, Elektroherdanschluss, Geschirrspüleranschluss
Innentüren:	(vermutlich) Röhrenspantüren im mittleren Standard (Stand 90iger Jahre)
Elektroinstallation:	(vermutlich) durchschnittliche Ausstattung; Leitungen unter Putz (Stand 90iger Jahre und auch 1982)

3.3.3 Baulicher Zustand

Bauzustand Sondereigentum:	unbekannt
Bauschäden/Baumängel am Sondereigentum:	unbekannt

4 Marktwertermittlung

Nachfolgend wird der Marktwert für den **112,10 / 1.000 Miteigentumsanteil** an dem gemeinschaftlichen Eigentum für das mit einem Mehrfamilienwohnhaus in Blockbauweise bebaute Grundstück

in **01662 Meißen, Marienhofstraße 4a und 4b**

verbunden mit dem **Sondereigentum** an der im EG links des Hauseingangs 4b gelegenen **Wohnung nebst Kellerraum im ATP mit Nr. 6** bezeichnet

zum Wertermittlungstichtag / Qualitätstichtag 25.10.2024 ermittelt.

Wohnungsgrundbuch <i>Meißen links d. Elbe</i>	Blatt <i>3886</i>	lfd. Nr. <i>1</i>
Gemarkung <i>Meißen</i>	Flurstück <i>776n</i>	Fläche <i>2.000 m²</i>
Miteigentumsanteil:		<i>112,10 / 1.000</i>

4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

4.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

- das **Vergleichswertverfahren**,
- das **Ertragswertverfahren**,
- das **Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21). Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21).

4.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vor herrschenden Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer mindestens zwei möglichst weitgehend voneinander unabhängige Wertermittlungsverfahren angewendet werden (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

4.1.3 Zu den herangezogenen Verfahren

Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von **Vergleichspreisen** so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des beitragsrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 9 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. § 12 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichspreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 9 Abs. 1 ImmoWertV 21 i. V. m. § 196 Abs. 1 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 26 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

Bewertung des Wohnungseigentums

Ertragswertverfahren

Als vorrangiges Wertermittlungsverfahren i.S.d. § 6 ImmoWertV kommt das **Ertragswertverfahren** zur Anwendung, da das Wohnungseigentum auch als Kapitalanlage (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) in Betracht kommt und die Wertermittlungsdaten für das Ertragswertverfahren in guter Qualität zur Verfügung stehen.

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (in erster Näherung Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken. Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist sowohl für Wohnungseigentum (Wohnungen) als

auch für Teileigentum (Läden, Büros u.ä.) demnach immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zu-
treffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der diesbezüg-
liche Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

Vergleichswertverfahren

Für manche Grundstücksarten (z.B. Eigentumswohnungen, Reihenhaushausgrundstücke) existiert ein hinreichen-
der Grundstückshandel mit vergleichbaren Objekten. Den Marktteilnehmern sind zudem die für vergleichbare
Objekte gezahlten oder (z.B. in Zeitungs- oder Maklerangeboten) verlangten Kaufpreise bekannt. Da sich im
gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Preisbildung für derartige Objekte dann an diesen Vergleichspreisen ori-
entiert, sollte zu deren Bewertung möglichst auch das Vergleichswertverfahren herangezogen werden.

Die Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des Vergleichswertverfahrens sind, dass

- a) eine hinreichende Anzahl wertermittlungsstichtagsnah realisierter Kaufpreise für in allen wesentlichen wert-
beeinflussenden Eigenschaften mit dem Bewertungsobjekt hinreichend übereinstimmender Vergleichs-
grundstücke aus der Lage des Bewertungsgrundstücks oder aus vergleichbaren Lagen und
- b) die Kenntnis der zum Kaufzeitpunkt gegebenen wertbeeinflussenden Eigenschaften der Vergleichsobjekte
oder
- c) i.S.d. § 20 ImmoWertV geeignete Vergleichsfaktoren, vom Gutachterausschuss abgeleitet und veröffent-
licht (z.B. hinreichend definierte Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum)
sowie
- d) Umrechnungskoeffizienten für alle wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften der zu bewertenden
Grundstücksart und eine Preisindexreihe zur Umrechnung vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsobjekte bzw.
vom Stichtag, für den der Vergleichsfaktor abgeleitet wurde, auf den Wertermittlungsstichtag
gegeben sind.

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens zur Bewertung des Wohnungseigentums ist im vorliegenden
Fall nur indirekt als Plausibilisierung möglich, weil eine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter
Vergleichskaufpreise (Eigentumswohnungen im Weiterverkauf in der Baujahresklasse und vergleichbaren La-
gen im Stadtgebiet) nicht zur Verfügung steht. Seitens des örtlichen Gutachterausschusses konnte nur 1 Kauf-
preis aus dem Jahr 2022 zur Verfügung gestellt werden. Dieser soll nur zur Plausibilisierung des Ertragswertes
herangezogen werden.

4.1.4 Anmerkungen zur Modellkonformität

§ 10 ImmoWertV 21 fordert:

- (1) Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und
Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modell-
konformität). Hierzu ist die nach § 12 Absatz 6 erforderliche Modellbeschreibung zu berücksichtigen.
- (2) Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor,
die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei der Anwendung dieser Daten im Rah-
men der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grund-
satzes der Modellkonformität erforderlich ist.

Die Modellkonformität ist im Rahmen der Wertermittlungsverfahren gemäß § 10 ImmoWertV zu beachten. Bis
nach dieser Verordnung abgeleitete Wertermittlungsdaten veröffentlicht sind, kann von den Maßgaben der
ImmoWertV 21 demnach abgewichen werden. Diese Notwendigkeit besteht für den Bewertungsfall. Nähere
Ausführungen zum angewandten Modell sind in den Verfahrenserläuterungen zum Ertragswertverfahren zu
finden.

4.2 Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück

Der dem Wohnungseigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) ent-
spricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück.

4.3 Bodenwertermittlung

4.3.1 Gesamtbodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich A (Wohnbaufläche)

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (sehr gute Lage) **202,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	I-III
Grundstücksfläche (f)	=	1000 m²

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	25.10.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	I-III
Grundstücksfläche (f)	=	1.340 m²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 25.10.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	202,00 €/m²	
---	---	--------------------	--

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	25.10.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	sehr gute Lage	sehr gute Lage	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 202,00 €/m²	
Fläche (m²)	1000	1.340	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
Vollgeschosse	I-III	I-III	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 202,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	202,00 €/m²	
Fläche	×	1.340 m²	
beitragsfreier Bodenwert	=	270.680,00 € rd. 271.000,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert für den Bewertungsteilbereich A (Wohnbaufläche)** beträgt zum Wertermittlungstichtag 25.10.2024 insgesamt **271.000,00 €**.

4.3.2 Gesamtbodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich B (Garten)

Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
Bodenrichtwert für private Grünflächen in der Lage des Bewertungsgrundstücks per 01.01.2024	= 6,50 €/m ²	
Fläche	× 660 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 4.290,00 € <u>rd. 4.300,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert für den Bewertungsteilbereich B (Garten)** beträgt zum Wertermittlungstichtag 25.10.2024 insgesamt **4.300,00 €**.

4.3.3 Ermittlung der anteiligen Bodenwerte des Wohnungseigentums

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert Wohnbaufläche	271.000,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	271.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 112,100/1.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	30.379,10 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert an der Wohnbaufläche	= 30.379,10 € <u>rd. 30.400,00 €</u>	

Der **anteilige Bodenwert** an der Wohnbaufläche beträgt zum Wertermittlungstichtag 25.10.2024 rd. **30.400,00 €**.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert Garten	4.300,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	4.300,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 112,100/1.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	482,03 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert an der Gartenfläche	= 482,03 € <u>rd. 480,00 €</u>	

Der **anteilige Bodenwert** an der Gartenfläche beträgt zum Wertermittlungstichtag 25.10.2024 rd. **480,00 €**.

Summe der anteiligen Bodenwerte = **anteiliger Gesamtbodenwert**
rd. 30.400,00 € + rd. 480,00 € = **rd. 30.880,00 €**

4.4 Ertragswertermittlung

4.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

4.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Instandhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m² bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (ETW Nr. 6)	1	Wohnung	67,00		-	0,00	0,00
Summe			67,00	-		0,00	0,00

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m² bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (ETW Nr. 6)	1	Wohnung	67,00		8,00	536,00	6.432,00
Summe			67,00	-		536,00	6.432,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

jährlicher Rohertrag	6.432,00 €
(Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)	
(vgl. Einzelaufstellung)	– 1.473,24 €
jährlicher Reinertrag	= 4.958,76 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)	
1,50 % von 30.400,00 €	– 456,00 €
(Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 4.502,76 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)	
bei LZ = 1,50 % Liegenschaftszinssatz	
und RND = 26 Jahren Restnutzungsdauer	× 21,399
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 96.354,56 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 30.880,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 127.234,56 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ -6.361,73 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 120.872,83 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 0,00 €

Ertragswert des Wohnungseigentums**= 120.872,83 €****rd. 120.000,00 €****4.4.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung**Vorbemerkung:

Die Modellkonformität ist im Rahmen des Ertragswertverfahrens insbesondere beim Ansatz der Bewirtschaftungskosten und des Liegenschaftszinssatzes zu beachten. Aktuell stehen keine nach der ImmoWertV 21 abgeleiteten Liegenschaftszinssätze zur Verfügung, so dass im Rahmen der Ertragswertermittlung von der ImmoWertV entsprechend § 10, Abs. 2 abgewichen wird. Grundlage des Ertragswertverfahrens ist das Modell des Gutachterausschusses des Landkreises Meißen in welchem die örtlichen Liegenschaftszinssätze zum 01.01.2022 regional abgeleitet wurden.

Wohnfläche

Die Wohnfläche wurde der Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 13.09.1994 entnommen und mit den vorliegenden Aufteilungsplänen abgeglichen.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus der Immobilie marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Objekte

- aus dem Wohnraummietenspiegel der Stadt Meißen 2023
- aus dem Preisspiegel Wohnmieten für das PLZ-Gebiet 01662 sowie
- der umfangreichen Mietpreissammlung der Sachverständigen und
- einer Mietanalyse aktueller Angebotsmieten

unter Berücksichtigung der Aussichtslage als mittelfristiger Durchschnittswert mit 7,80 €/m² Wfl. abgeleitet.

Mietenspiegel der Großen Kreisstadt Meißen, gültig vom 01.07.2023 bis 30.06.2025										
Baujahr	Wohnungsgröße in m²	A			B			C		
		39 bis 22 Punkte			21 bis 15 Punkte			14 bis 0 Punkte		
		€/m²			€/m²			€/m²		
		Mittelwert	von	bis	Mittelwert	von	bis	Mittelwert	von	bis
bis 1948	bis 45,00	6,82	4,99	9,56	5,87	4,92	9,60	5,87	4,20	8,30
	45,01 bis 60,00	6,47	5,00	9,50	5,85	4,21	7,04	5,55	4,25	6,87
	60,01 bis 90,00	5,55	4,90	6,42	5,64	4,80	7,79	5,52	4,65	6,51
	ab 90,01	5,76	5,00	6,20	5,54	4,80	6,11	5,59	4,80	6,67
ab 1949 bis 02.10.1990	bis 45,00	6,37	5,00	7,20	5,90	4,43	7,24	5,91	5,50	6,26
	45,01 bis 60,00	5,90	4,75	7,40	5,67	4,55	7,20	5,36	4,59	6,17
	60,01 bis 90,00	6,05	4,89	7,41	5,84	4,70	7,54	5,67	5,07	5,97
	ab 90,01	6,46	5,53	7,17	*	*	*	*	*	*
ab 03.10.1990	bis 45,00	*	*	*	*	*	*	*	*	*
	45,01 bis 60,00	6,12	4,80	7,90	6,06	5,30	6,90	*	*	*
	60,01 bis 90,00	7,68	5,00	10,40	6,06	5,40	7,95	*	*	*
	ab 90,01	9,41	7,55	10,98	*	*	*	*	*	*

* Es liegen keine ausreichenden Datengrundlagen vor, um Mietwerte in der Mietenspiegeltabelle zu bestimmen.

	Vergleichsmieten			Angebotsmieten						
Größen- klasse	durchschnitt- liche Vergleichs- miete	Spanne	Trend	90%-Streuungsintervall und Perzentile					Anzahl Angebote	Trend
				von	25%	50%	75%	bis		
Baujahr: bis 1918										
bis 30 m²	6,22 €	5,43 € - 7,34 €	↗	5,39 €	5,42 €	6,58 €	7,52 €	8,77 €	8	→
30-60 m²	6,11 €	5,33 € - 7,21 €	↗	5,36 €	5,84 €	6,18 €	6,89 €	8,53 €	260	↗
60-90 m²	5,46 €	4,77 € - 6,44 €	↗	4,79 €	5,66 €	6,26 €	7,12 €	8,99 €	212	↗
90-120 m²	5,57 €	4,86 € - 6,57 €	↗	5,52 €	6,62 €	7,59 €	8,52 €	10,76 €	76	↗
ab 120 m²	5,46 €	4,77 € - 6,44 €	↗	5,31 €	6,28 €	7,70 €	8,24 €	8,79 €	35	↗
Baujahr: 1919-1939										
bis 30 m²	5,86 €	5,44 € - 6,42 €	↗	-	-	-	-	-	0	-
30-60 m²	5,76 €	5,34 € - 6,31 €	↗	5,33 €	5,62 €	6,00 €	6,20 €	6,98 €	50	↗
60-90 m²	5,15 €	4,78 € - 5,64 €	↗	5,44 €	6,00 €	6,42 €	6,55 €	6,83 €	44	↗
90-120 m²	5,25 €	4,87 € - 5,75 €	↗	5,73 €	6,36 €	7,25 €	7,64 €	7,86 €	8	↑
ab 120 m²	5,15 €	4,78 € - 5,64 €	↗	6,31 €	7,35 €	7,79 €	7,84 €	7,96 €	4	-
Baujahr: 1940-1979										
bis 30 m²	6,23 €	5,69 € - 7,04 €	↗	6,06 €	6,15 €	7,46 €	7,60 €	7,68 €	9	↗
30-60 m²	6,12 €	5,59 € - 6,92 €	↗	5,70 €	5,89 €	6,02 €	6,20 €	6,67 €	31	→
60-90 m²	5,47 €	5,00 € - 6,18 €	↗	5,62 €	5,86 €	6,05 €	6,42 €	6,64 €	32	↗
90-120 m²	5,58 €	5,10 € - 6,30 €	↗	-	-	-	-	-	0	-
ab 120 m²	5,47 €	5,00 € - 6,18 €	↗	-	-	-	-	-	0	-
Baujahr: 1980-1995										
bis 30 m²	6,37 €	5,65 € - 7,27 €	↗	-	-	-	-	-	0	-
30-60 m²	6,26 €	5,55 € - 7,14 €	↗	5,56 €	6,15 €	6,90 €	7,32 €	7,92 €	45	↗
60-90 m²	5,60 €	4,96 € - 6,38 €	↗	5,38 €	6,02 €	6,24 €	7,01 €	7,82 €	34	→
90-120 m²	5,71 €	5,06 € - 6,51 €	↗	7,67 €	8,26 €	9,00 €	9,03 €	9,05 €	3	-
ab 120 m²	5,60 €	4,96 € - 6,38 €	↗	5,06 €	5,49 €	6,02 €	6,02 €	6,02 €	3	-

(Quelle: Preisspiegel Wohnmieten für das PLZ-Gebiet 01662)

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis der Anlage 3 ImmoWertV 21 bestimmt.

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF/NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	420,00
Instandhaltungskosten	----	13,80	924,60
Mietausfallwagnis	2,00	----	128,64
Summe			1.473,24 (ca. 23 % des Rohertrags)

Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt (Modell des Gutachterausschusses des Landkreises Meißen).

Restnutzungsdauer	Modernisierungsgrad	Bewirtschaftungskosten
20 Jahre	unsaniert	23
35 Jahre	tlw. saniert oder Sanierung länger als 10 Jahre her	21
50 Jahre	umfassend saniert in letzten 10 Jahren, gehobene Ausstattung	19

Tabelle 77 - Bewirtschaftungskosten in Abhängigkeit Restnutzungsdauer/Modernisierungsgrad für EFH, MFH etc.

(Quelle: Grundstücksmarktbericht Landkreis Meißen 2024)

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage

- der Orientierungswerte des Gutachterausschusses des Landkreises Meißen, veröffentlicht im Grundstücksmarktbericht 2022 (Stand: 01.01.2022) für Wohnungseigentum im Wiederverkauf:
- sowie eigener Ableitungen der Sachverständigen unter Berücksichtigung der objektspezifischen Lage- und Ausstattungsmerkmale und der konjunkturellen Entwicklung des Marktes für Wohnungseigentum in der Lageklasse 2 bis zum Wertermittlungsstichtag

mit 1,50 % abgeleitet und angesetzt.

Region/ LK	Baujahres-klasse	Anzahl	LZS	WF	GF 1	REF	RND
Minimum - Maximum							
2	bis 1918	50	3,24	57	1224	19	47
			-0,69 - 10,52	20 - 112	394 - 2355	7 - 34	39 - 62
	1918 - 1945	5	1,28	48	2026	31	43
			0,75 - 3,57	44 - 120	1375 - 2380	21 - 36	40 - 61
	1946 - 1970	16	5,20	54	797	14	44
			0,4 - 10,86	24 - 66	423 - 2155	7 - 34	42 - 47
	1971 - 1989	2	1,74	67	1606	27	46
			1,18 - 2,29	67 - 67	1407 - 1805	23 - 30	46 - 46
	1990 - 2000	108	2,40	59	1698	22	45
			-0,69 - 6,97	27 - 116	674 - 3241	11 - 45	39 - 47
	ab 2000	0					
	Gesamt	181	2,58	58	1584	22	45
			-0,69 - 10,86	20 - 120	394 - 3241	7 - 45	39 - 62
	Erstverkauf	8	2,37	104	3007	28	71
			1,61 - 2,7	69 - 150	2754 - 3743	25 - 35	71 - 72
2	Erstverkauf *	71	0,32	59	5648	52	73
			-0,46 - 0,56	36 - 79	5208 - 7512	48 - 70	73 - 73

Tabelle 82 - Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum in Region 2 des Landkreises Meißen

Medianwert als Ausgangsbasis:

1,74 %

Anpassung konjunkturelle Entwicklung bis zum WST:

+ 0,50 %-Punkte

(Indexanpassung über vdp -Index Q2/2024:

185,5/202,6 = 0,95, d.h. bundesdurchschnittliche

Wertkorrektur von 03/2022 bis 02/2024

bei selbst genutztem Wohneigentum um -8,5 %

Anpassung kurze Restnutzungsdauer

-0,25 %-Punkte

Anpassung niedriges Investitionsrisiko

-0,50 %-Punkte

(gute Eigennutzungsfähigkeit)

objektspezifischer Liegenschaftszinssatz zum WST:

1,49 %, Ansatz: 1,5 %

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Im Rahmen des Ortstermins konnte eine Innenbesichtigung der Wohnung Nr. 6 nicht erfolgen. Der Grad der Innenausstattung und der Instandhaltungszustand des Sondereigentums sind der Sachverständigen nicht bekannt. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch einen marktüblichen Abschlag erforderlich. Der wird mit -5 % angesetzt.

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: -5,00 % von (127.234,56 €)	- 6.361,73 €
Summe	- 6.361,73 €

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt (Modell der SW-RL).

Ermittlung des Gebäudestandards für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %		1,0			
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	47,0 %	53,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 3	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); einfacher Putz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Die GND wird mit Hilfe des Gebäudestandards aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

Standard	1	2	3	4	5
übliche GND [Jahre]	60	65	70	75	80

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 2,5 beträgt demnach rd. 68 Jahre.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird modellkonform das in der SW-RL beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Das 1982 errichtete Gebäude wurde Mitte der 90iger Jahre weitestgehend modernisiert. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer sind die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sachwertrichtlinie“) einzuordnen. Hieraus ergeben sich für das Gebäude keine zu vergebenden Modernisierungspunkte, da die Modernisierungsmaßnahmen vor mehr als 30 Jahren erfolgten und die Dacheindeckung noch dem Baujahr entspricht. Der Modernisierungsgrad ist als „nicht modernisiert“ einzustufen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (68 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1982 = 42 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (68 Jahre – 42 Jahre =) 26 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine Restnutzungsdauer unverändert von 26 Jahren.

4.5 Plausibilisierung des ermittelten Ertragswertes

Seitens des örtlichen Gutachterausschusses des Landkreises Meißen konnte nur 1 Kaufpreis aus dem Jahr 2022 für eine lagemäßig und bauklassenmäßig vergleichbare Wohnung im Wiederverkauf zur Verfügung gestellt werden. Dieser Vergleichskaufpreis betrug für eine 67 m² große Wohnung 135.000 € (2.015 €/m² Wfl.) per 19.10.2022 und lag auf der Marienhofstraße. Der Auszug aus der Kaufpreissammlung erfolgt standardgemäß anonymisiert. Ein Bezug des Vergleichskaufpreises zur Wohnung Nr. 6 ist nicht mit Bestimmtheit feststellbar. Seit Q2/2022 ist der Immobilienmarkt um bis zu 8,5 % rückläufig.

Seitens der Sachverständigen wurden vergleichbare aktuelle Immobilienangebote auf dem Immobilienportal Immobilienscout24 (<https://www.immobilienscout24.de>) recherchiert. Der durchschnittliche Angebotspreis für Eigentumswohnungen in Meißen liegt in Q3/2024 bei 1.582 €/m² Wfl..

Immobilienangebot	Wohnfläche	Räume	Baujahr	Nutzung	Lage	Angebotspreis	rel. Angebotspreis ohne Stellplatzanteil
ETW im Wiederverkauf sanierter Altbau in Aussichtslage mit Elbblick	66 m ²	2	1900	vermietet	Meißen	119.000 €	1.803 €/m ² Wfl.
ETW im Wiederverkauf Neubau inkl. 1 TG-Stpl. (ca. 10.000 €)	70 m ²	3	1996	vermietet	Meißen	135.000 €	1.786 €/m ² Wfl.
ETW im Wiederverkauf sanierter Altbau	76 m ²	3	1900	vermietet	Meißen Burgstraße	115.000 €	1.513 €/m ² Wfl.

Der vorläufige Ertragswert der Eigentumswohnung Nr. 6 (ohne Risikoabschlag der Außenbesichtigung) wurde mit rd. 127.000 € ermittelt. Dies entspricht einem relativen Wert bezogen auf eine Wohnfläche von rd. 67 m² von rd. 1.895 €/m² Wfl.. Die Wohnung befindet sich in hervorragender Wohnlage mit Elbblick und befindet sich in einem Wohnblock mit 10 Wohnungen, wobei ca. 50 % der Wohnungen eigengenutzt sind. Entgegen steht die zum Durchschnitt schlechtere Energiebilanz des Gebäudes. Die Wohnung ist nach sachverständiger Einschätzung aufgrund ihrer guten Eigennutzungsfähigkeit am örtlichen Immobilienmarkt oberhalb des durchschnittlichen Angebotspreises von 1.582 €/m² Wfl. einzuordnen.

Der ermittelte Ertragswert wird aus plausibel und zum Wertermittlungsstichtag am Markt erzielbar eingeschätzt. Der Marktwert wird aus dem Ertragswert zu 100 % abgeleitet.

4.6 Marktwert

Der Marktwert für den **112,10 / 1.000 Miteigentumsanteil** an dem gemeinschaftlichen Eigentum für das mit einem Mehrfamilienwohnhaus in Blockbauweise bebaute Grundstück

in **01662 Meißen, Marienhofstraße 4a und 4b**

verbunden mit dem **Sondereigentum** an der im EG links des Hauseingangs 4b gelegenen **Wohnung nebst Kellerraum im ATP mit Nr. 6** bezeichnet

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Meißen links d. Elbe</i>	<i>3886</i>	<i>1</i>
Gemarkung	Flurstück	Fläche
<i>Meißen</i>	<i>776n</i>	<i>2.000 m²</i>
Miteigentumsanteil:		<i>112,10 / 1.000</i>

wird zum Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag 25.10.2024 mit rd.

120.000,00 €

(in Worten: einhundertzwanzigtausend Euro)

geschätzt.

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Meißen, den 27. Januar 2025

.....
Dipl.-Ing. (FH) Katja Ehrlich
Sachverständige für Markt- und Beleihungswertermittlung
von Immobilien nach DIN EN ISO/IEC 17024

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadensersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt. Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt. Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 2.000.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

GEG:

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Kleiber (Hrsg.): Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung

Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "ProSa" erstellt.

Anlagen

1 Lizenzierte Karten
 Übersichtskarte, Stadtplan

2 Liegenschaftskarte

3 Baulastauskunft

4 Fotodokumentation

5 Auszug aus der
 Abgeschlossenheitsbescheinigung

6 Gesamtwirtschaftsplan 2024

7 Energieausweis

Der digitalen Fassung des Gutachtens ist aus Datenschutzgründen nur die Anlage 4 beigelegt.

Fotodokumentation vom 25.10.2024

(6 Seiten)

Fotoaufnahmen vom 25.10.2024

Eigentumswohnung Nr. 6 – Marienhofstraße 4 b in 01662 Meißen



Bild 1: Straßenansicht Marienhofstraße 4a/4b mit Kennzeichnung der ETW Nr. 6



Bild 2:
straßenseitiger Hauseingang der
Marienhofstraße 4b

Fotoaufnahmen vom 25.10.2024



Bild 3: Detailansicht der Dacheindeckung



Bild 4: Gebäuderückseite Marienhofstraße 4a/4b mit Kennzeichnung ETW Nr. 6

Fotoaufnahmen vom 25.10.2024



Bild 5:
Kelleraußentreppe
Marienhofstraße 4b



Bild 6:
Kellereingang Marienhofstraße 4b

Fotoaufnahmen vom 25.10.2024



Bild 7:
Detailansicht der WDVS-Dämmung
am Gebäude Marienhofstraße 4a/4b



Bild 8: Wäscheplatz hinter dem Gebäude / Aussichtslage zur rechten Elbseite

Fotoaufnahmen vom 25.10.2024



Bild 9:
Hauseingang
Marienhofstraße 4b



Bild 10:
Marienhofstraße 4b,
Keller, Flur rechts,
2 Abstellräume mit der Nr. 6 rechts

Fotoaufnahmen vom 25.10.2024



Bild 11:
Marienhofstraße, Keller,
Flur links



Bild 12:
Marienhofstraße 4b, EG links,
Wohnungseingang ETW Nr. 6